TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2022/DS-PT.
Ngày: 12/4/2022
V/v:"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Ngữ.

Các thẩm phán: Ông Hà Văn Nâu

Ông Nguyễn Hải Vinh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Ngọc Thương Hiền – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Ngày 12/4/2022, Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 207/2021/TLPT-DS ngày 23/12/2021 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2021/DS-ST ngày 10/8/2021 của Toà án nhân dân huyện Yên Dũng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2022/QĐ-PT ngày 23/02/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2021/QĐ-PT ngày 22/3/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn Hồng Giang, xã Đức Giang, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1963; Địa chỉ: Tổ Hà Vị 1, phường Thọ Xương, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.(có mặt)

- Bị đơn: Chị Lê Thị Y, sinh năm 1981; địa chỉ: Thôn Cát, xã Đức Giang, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

- ***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:***

1. Chị Nguyễn Thị Th, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn Hồng Giang, xã Đức Giang, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

2. Văn Phòng công chứng Trần Đức H; địa chỉ: Số nhà 551, tổ 3, cụm Vĩnh Ninh 2, đường Lê Lợi, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Do ông Nguyễn Đức M, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố Phú Mỹ 1, phường Dĩnh Kế, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang đại diện theo ủy quyền. (vắng mặt)

3. Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1963. (có mặt)

4. Ông Lại Văn T1, sinh năm 1963 do bà Phạm thị H1 đại diện theo uỷ quyền. Cùng địa chỉ: Thôn Trung Sơn, xã Đức Giang, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T1, bà H1: Luật sư Nguyễn Duy Nguyên, luật sư Nguyễn Thị Bích Hạnh - Văn phòng luật sư Hạnh Nguyễn - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ: P110, Toà nhà Công ty Hồng Hà, ngõ 109, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. (có mặt)

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang. Do bà Đỗ Thị V - Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Yên Dũng đại diện theo ủy quyền. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Tháng 01/2019, chị Lê Thị Y vay của anh 1.100.000.000 đồng, chị Y thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là* giấy CNQSDĐ) quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CQ 072991 mang tên chị Lê Thị Y với diện tích là 153,4m^2 (trong đó đất ở 120m^2, đất trồng cây lâu năm 33,4m^2) thuộc thửa số 267, tờ bản đồ số 55 tại thôn Trung Sơn, xã Đức Giang, huyện Yên Dũng (sau đây viết tắt là thửa đất số 267). Hai bên thỏa thuận thời hạn vay là 01 tháng, nếu hết thời hạn đó chị Y không trả hết tiền cho anh thì chị Y sẽ phải chuyển nhượng cho anh thửa đất trên.

Sau 01 tháng chị Y chưa trả hết nợ nên chị Y đã chuyển nhượng thửa đất số 267 cho vợ chồng anh thông qua hợp đồng (*viết tắt là* HĐ) chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*viết tắt là* QSDĐ) ngày 31/01/2019 được lập tại Văn phòng công chứng (*viết tắt là* VPCC) Trần Đức Hiền (địa chỉ: Tiểu khu 5, thị trấn Neo, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang) có số công chứng số: 01TP/CC-SCC/HĐGD. Việc chuyển nhượng này được Th hiện sau khi anh và chị Y cùng nhau xuống Th địa để xác nhận thửa đất số 267 không có tranh chấp và đủ điều kiện được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Sau khi chuyển nhượng, anh đã Th hiện thủ tục đăng ký biến động để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, ngày 15/11/2019 anh nhận được phiếu từ chối hồ sơ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai (*viết tắt là* CNVPĐKĐĐ) huyện Yên Dũng do bà Phạm Thị H1 có đơn của đề nghị dừng toàn bộ việc chuyển nhượng liên quan đến thửa đất số 267. Bà H1 cho rằng chị Y đã lừa vợ chồng bà ký HĐ chuyển nhượng sang tên cho chị Y (đất đang tranh chấp) nên anh không thể làm thủ tục để được cấp giấy CNQSDĐ.

Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất số 267 đã đứng tên chị Y, đất không có tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất; HĐ chuyển nhượng đã được công chứng theo quy định. Trong vụ án này anh là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 (*viết tắt là* BLDS 2015). Vì vậy, nếu HĐ chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T1, bà H1 với chị Y vô hiệu thì

HĐ chuyển nhượng giữa chị Y và anh không vô hiệu. Anh đề nghị Tòa án công nhận HĐ chuyển nhượng QSDĐ ngày 31/01/2019 giữa chị Y và vợ chồng anh là hợp pháp và yêu cầu chị Y tiếp tục Th hiện HĐ.

Bị đơn chị Lê Thị Y trình bày: Do chị với ông T1, bà H1 có quan H1 gia đình nên trong khoảng từ năm 2018 - 2019, ông T1 có vay tiền chị nhưng không có để trả nên giữa chị và ông T1, bà H1 đã thống nhất trả chị bằng thửa đất số 267 của ông T1, bà H1. Việc chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, được Th hiện tại phòng công chứng, ông T1, bà H1 đã ký, điểm chỉ vào HĐ. Ngày 31/01/2019 Sở TNMT tỉnh Bắc Giang đã cấp giấy CN QSDĐ thửa đất số 267 cho chị.

Do chị nợ tiền của vợ chồng anh T, chị Th nên ngày 31/01/2019 tại VPCC Trần Đức Hiền chị đã chuyển nhượng thửa đất số 267 với giá 1,1 tỷ cho vợ chồng anh T để đối trừ nợ.

Tháng 11/2019, chị gửi hồ sơ chuyển nhượng để xin cấp giấy CNQSDĐ cho vợ chồng anh T thì bà H1 làm đơn nói là chị lừa đảo vợ chồng bà. Vì vậy, CNVPĐKĐĐ huyện Yên Dũng không cấp giấy CNQSDĐ cho vợ chồng anh T.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu tiếp tục Th hiện HĐ chuyển nhượng QSDĐ thì chị đồng ý. Bà H1 cho rằng chị lừa đảo là có không căn cứ, vì khi ký HĐ chuyển nhượng tại VPCC đã được công chứng viên giải thích rõ ràng.

Ông T1, bà H1 yêu cầu T bố HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa chị và vợ chồng bà H1 là vô hiệu, trả lại thửa số 267 cho vợ chồng bà H1 thì chị không đồng ý. Trường hợp nếu HĐ chuyển nhượng vô hiệu thì chị yêu cầu giải quyết hậu quả của HĐ vô hiệu là trả chị số tiền đã thanh T1 1 cho vợ chồng bà H1 là, 1 tỷ đồng hoặc bằng giá trị theo biên bản định giá. Ngoài ra, chị không có yêu cầu nào khác.

Ông Lại Văn T1 và bà Phạm Thị H1 do bà H1 đại diện là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thửa đất 267 trước đây là ao hồ của các cụ để lại, gia đình bà đổ đất lấp ao và làm nhà ở từ năm 1986 cho đến nay. Ngày 28/12/2011, UBND huyện Yên Dũng cấp giấy CNQSDĐ số BG 151369, diện tích 153,4m^2 trong đó đất ở 120m^2, đất trồng cây lâu năm 33,4m^2 (trong giấy CNQSDĐ có ghi đất trồng cây lâu năm đến tháng 10/2043 mới được nhà nước công nhận QSDĐ). Do chị Y là con dâu của bà Khoát (chị gái bà H1) nói có khả năng chuyển giúp diện tích đất trồng cây lâu năm thành đất ở nên bà đã nhờ chị Y làm giúp từ khoảng tháng 4/2018.

Trưa ngày 19/12/2018 chị Y có gọi vợ chồng bà đến nhà bà Khoát, khi đó chỉ có chị Y ở nhà, chị Y dặn: bảo thế nào thì làm thế, không được nói chuyện với ai, làm chuyển đổi QSDĐ trồng cây lâu năm sang đất ở thì phải kín đáo, khoảng 15 phút thì có hai đàn ông tầm trung tuổi đến không giới thiệu là ai, sau đó hai người đàn ông mang giấy tờ đến lật từng trang bảo vợ chồng bà ký, điểm chỉ từng trang. Do tin tưởng nên vợ chồng bà không đọc các trang giấy mà ký, điểm chỉ và đưa chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu gốc cho hai người đàn ông đó. Tại thời điểm ký, điểm chỉ tại nhà bà Khoát thì chỉ có vợ chồng bà, chị Y, hai người đàn ông trung niên mang các giấy tờ đến ngoài ra không có ai khác.

Khoảng đầu tháng 11/2019, bà biết thông tin chị Y đã chuyển nhượng thửa đất số 267 cho anh T, chị Th và hồ sơ chuyển nhượng đã chuyển đến CNVPĐKĐĐ huyện Yên Dũng làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ cho anh T, chị Th thì bà đã làm đơn gửi CNVPĐKĐĐ nên việc cấp giấy QSDĐ cho anh T và chị Th bị dừng lại.

Thửa đất 267 trên cho đến nay vẫn do vợ chồng bà quản lý, sử dụng; năm 2008 vợ chồng bà có xây tường bao quanh đất và làm nhà cấp 4 lợp tôn được chia các phòng gồm: phòng ngủ, phòng khách và công trình phụ có diện tích khoảng 65m^2. Bà xác định không chuyển nhượng cho chị Y, vợ chồng bà có đến nhà bà Khoát ký, điểm chỉ theo sự chỉ đạo của chị Y để nhờ chị Y chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang thành đất ở, chị Y đã lạm dụng sự tin tưởng để lừa vợ chồng bà nhằm chiếm đoạt đất của vợ chồng bà. Do vậy, bà đã có đơn đề nghị huỷ HĐ chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 267 giữa vợ chồng bà và chị Lê Thị Y, không đề nghị giải quyết bồi thường thiệt hại vì đất và tài sản trên đất vợ chồng bà vẫn sử dụng từ trước đến nay. Chỉnh lý giấy chứng nhận QSDĐ do Sở TNMT tỉnh Bắc Giang cấp cho chị Lê Thị Y về tên vợ chồng bà và đề nghị T bố HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Lê Thị Y với vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Lê Thị Th ngày 31/01/2019 vô hiệu.

Đại diện Sở TNMT tỉnh Bắc Giang trình bày:

Giấy CNQSDĐ số phát hành CQ 072991, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01238 do sở TNMT tỉnh Bắc Giang cấp ngày 31/01/2019 đối với thửa đất số 267 cấp cho bà Lê Thị Y trên cơ sở HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa bên ông Lại Văn T1, bà Phạm Thị H1 và bà Lê Thị Y. HĐ thỏa thuận đầy đủ các nội dung, có đầy đủ chữ ký của các bên, đã được công chứng ngày 19/12/2018 do công chứng viên Nguyễn Đức Mạnh Th hiện.

Đối chiếu hồ sơ, tài liệu liên quan đến vụ án thì giấy CNQSDĐ trên đã được Sở TNMT Bắc Giang cấp đảm bảo theo trình tự và thủ tục quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Với yêu cầu của bên khởi kiện, trên cở sở lời khai, chứng cứ của các bên, đề nghị Tòa án xem xét quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, luật công chứng để giải quyết theo quy định của Pháp luật.

Đại diện VPCC Trần Đức Hiền trình bày:

Ngày 19/12/2018, ông Lại Văn T1, bà Phạm Thị H1 và bà Lê Thị Y cùng nhau lập và ký HĐ chuyển nhượng QSDĐ được Công chứng viên lập công chứng số: 481/2018, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, ông T1, bà H1 chuyển nhượng cho bà Y quyền sử dụng thửa đất số 267 theo Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 151369 do UBND huyện Yên Dũng cấp ngày 28/12/2011, số vào sổ cấp GCN: CH00150/144/QĐ-UBND.

Nay ông T1, bà H1 đề nghị hủy HĐ chuyển nhượng QSDĐ số 481/2018 ngày 19/12/2018 đối với thửa đất số 267. Tuy nhiên, yêu cầu khởi kiện của bà H1, ông T1 là không có căn cứ pháp lý bởi VPCC Trần Đức Hiền đã tuân thủ theo đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về Công chứng HĐ, bên chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng cùng tự nguyện, nhất trí ký vào từng trang của HĐ, điểm chỉ

trước mặt của Công chứng viên tại trụ sở VPCC. Ngoài ra, ông T1 còn trực tiếp là người ký vào Phiếu yêu cầu công chứng HĐ chuyển nhượng QSDĐ số 267. Do đó đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy HĐ chuyển nhượng QSDĐ số 481/2018 ngày 19/12/2018 đối với thửa đất số 267 của ông T1, bà H1.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H1 có đơn đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với thửa đất số 267.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trên thửa đất số 267:

- Đất gồm: 120m^2 đất ở 1.740.000.000 đồng và 33,4m^2 đất vườn trị giá 1.402.800 đồng.

-Tài sản trên đất: Nhà ở 1 tầng cấp 4 làm năm 2006 trị giá 88.682.000 đồng, nhà bếp cấp 4 trị giá 1.840.000 đồng, khu chăn nuôi, để dụng cụ làm năm 2006 trị giá 587.000 đồng, 01 cây nhãn đường kính 20cm trị giá 1.790.000 đồng

Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất là 1.834.301.800 đồng *(một tỷ tám trăm ba mươi tư triệu ba trăm linh một nghìn tám trăm đồng).*

Tại phiên tòa đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận HĐ chuyển nhượng QSDĐ ngày 19/12/2018 giữa vợ chồng ông T1, bà H1 với chị Y là hợp pháp; trường hợp vô hiệu thì anh T, chị Th là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 BLDS 2015. Vì vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T1, bà H1.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng bà H1 đề nghị Tòa án T HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng bà H1 với chị Y vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 124 BLDS. Vì trong HĐ không thể hiện giá trị chuyển nhượng (giá trị đất và tài sản trên đất), không có tài sản là nhà và công trình phụ gắn liền với đất; không có văn bản nào khác thể hiện việc đối trờ khoản vay hoặc thanh T1 tiền mặt và văn bản bàn giao đất. Đề nghị tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, không giải quyết hậu quả HĐ vô hiệu.

Với những nội nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 27/10/2021 của Toà án nhân dân huyện Yên Dũng đã xử

Căn cứ các Điều: 116, 117, 122, 131, 385, 398, 463, 500, 501, 407 và 408 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 144, khoản 4 Điều 147, Điều 150, Điều 227, 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T đối với chị Lê Thị Y về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tiếp tục Th hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 63/2019, quyển số: 01TP/CC/SCC/HĐGD ngày 31/01/2019 giữa chị Lê Thị Y và anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Th.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lại Văn T1, bà Phạm Thị H1 về việc T bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có số công chứng: 481/2018,

Quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/12/2018 giữa ông Lại Văn T1, bà Phạm Thị H1 và chị Lê Thị Y vô hiệu.

3. Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số: CQ072991, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp ngày 31/01/2019 mang tên chị Lê Thị Y.

Ngoài ra bản án còn giải quyết về án phí, chi phí tố tụng và T quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/11/2021, anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Th kháng cáo bản án, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người liên quan.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của anh T, chị Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Về sự vắng mặt của các đương sự:

Một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án và có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét nội dung kháng cáo, HĐXX thấy rằng:

[2.1]. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lại Văn T1, bà Phạm Thị H1 với chị Lê Thị Y:

Chị Lê Thị Y khai do ông T1, bà H1 có vay tiền chị nhưng không có tiền trả nên đã chuyển nhượng đất cho chị để trừ nợ. Tuy nhiên, chị Y không có chứng cứ gì về việc ông T1, bà H1 vay tiền của chị, cũng không có chứng cứ gì về việc chị thanh T1 tiền chuyển nhượng đất cho ông T1, bà H1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng không nói gì đến việc chuyển nhượng các tài sản gắn liền với đất khác thuộc quyền sở hữu của gia đình ông T1, bà H1.

Ông T1, bà H1 khai do có quan H1 họ hàng và tin tưởng nên khi chị Y bảo ký vào giấy tờ ông bà đã không đọc kỹ, chị Y bảo ký vào chỗ nào thì ông bà ký. Ông bà xác định không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Y mà chỉ nhờ chị Y làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Mặt khác, từ trước đến nay gia đình ông T1, bà H1 cùng các thành viên khác vẫn sinh sống trên diện tích đất chuyển nhượng cho chị Y. Từ khi ký hợp đồng

chuyển nhượng 19/12/2018 đến đầu tháng 11/2019, giữa ông T1, bà H1 với chị Y không có việc bàn giao đất, cũng không có việc chị Y yêu cầu ông T1, bà H1 bàn giao đất mà vợ chồng bà H1 vẫn quản lý sử dụng và xây dựng trên đất từ đó đến nay mà không có tranh chấp với chị Y.

Từ những nhận định như trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1, bà H1 với chị Y vô hiệu do bị lừa dối là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, chị Y cũng không kháng cáo về nội dung này.

[2.2]. Đối với kháng cáo của anh T, chị Th yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định vợ chồng anh là người thứ 3 ngay tình, HĐXX thấy:

Tại Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai".*

Tại Điều 188 Luật đất đai quy định: Người sử dụng đất được Th hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: "*…b) Đất không có tranh chấp*

Việc chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính".

Như vậy, diện tích đất mà chị Y chuyển nhượng cho anh T đang có tranh chấp giữa chị Y với vợ chồng ông T1, bà H1. Hơn nữa, v iệc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T, chị Th và chị Y chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Đối chiếu với quy định tại Điều 503 Bộ Luật dân sự và Điều 188 Luật đất đai thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Y với vợ chồng anh T, chị Th chưa có hiệu lực pháp luật. Vì vậy, anh T, chị Th không phải là người thứ 3 ngay tình được bảo vệ.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm không có thêm chứng cứ gì mới, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Th

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh T, chị Th, giữ nguyên án sơ thẩm là có căn cứ.

[2.2].Về án phí DSPT: Do kháng cáo của anh T, chị Th không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 17/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Yên Dũng.

2. Về án phí DSPT:

- Anh Nguyễn Văn T phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009316 ngày 15/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

- Chị Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000đ đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009317 ngày 17/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang

Án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày T án.

Nơi gửi:
-VKSND tỉnh Bắc Giang;
-Toà án nhân dân huyện Yên Dũng;
-Chi cục THADS huyện Yên Dũng;
-Các đương sự;
-Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Văn Ngữ